

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

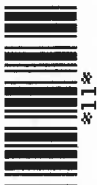
記

入札期間	令和 7 年 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 11 日 午前 9 時 30 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。買受適格証明書の発行には 1 ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前 10 時 00 分からです。 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,120,000 2,496,000	一括	624,000	104,242	0
1	240,000				
2	1,210,000				
3	430,000				
4	1,240,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
 地 番 7 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1 . 2 7 平方メートル

- 2 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
 地 番 7 3 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 5 . 8 4 平方メートル

- 3 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 3 6 番地 2
 家屋 番号 7 3 6 番 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9 . 5 6 平方メートル
 2 階 2 3 . 1 5 平方メートル

- 4 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 3 6 番地 2、7 3 6 番地 1
 家屋 番号 7 3 6 番 2 の 2
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・スレート
 ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 0 . 3 2 平方メートル
 2 階 5 7 . 9 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

水路との境界を除き、隣地(地番714番1、712番1、737番1)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。
(このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
 地 番 7 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1. 2 7 平方メートル

- 2 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
 地 番 7 3 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 5. 8 4 平方メートル

- 3 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 3 6 番地 2
 家屋 番号 7 3 6 番 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9. 5 6 平方メートル
 2 階 2 3. 1 5 平方メートル

- 4 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 3 6 番地 2、7 3 6 番地 1
 家屋 番号 7 3 6 番 2 の 2
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・スレート
 ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 0. 3 2 平方メートル
 2 階 5 7. 9 0 平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年6月3日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
 地 番 7 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1. 2 7 平方メートル

- 2 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑
 地 番 7 3 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 5. 8 4 平方メートル

- 3 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 3 6 番地 2
 家屋 番号 7 3 6 番 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9. 5 6 平方メートル
 2 階 2 3. 1 5 平方メートル

- 4 所 在 肝属郡肝付町新富字島畑 7 3 6 番地 2、7 3 6 番地 1
 家屋 番号 7 3 6 番 2 の 2
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・スレート
 ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 1 0. 3 2 平方メートル
 2 階 5 7. 9 0 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		付近
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件 1 上に引込柱及び支線が存する。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を車庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付近		
土地	物件		
現況地目	☒ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所・倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
肝付町役場水道課回答	1 本物件への水道の供給は現在停止していますが、最終契約者は本件所有者で、令和6年5月20日をもって供給停止となっています。

執行官の意見

本件土地建物の所有者に対して、郵便により照会書を送付したが応答はなく、同人から陳述を得ることはできなかった。なお、水道の供給契約は本件所有者が最終名義人となっており、物件所在地においても本件所有者以外の者の占有を窺わせる状況は確認できなかったことから、本件土地建物は本件所有者が占有しているものと認めた。

(物件 1、2 関係)

- 1 本件土地は一体として、物件 3 及び物件 4 の各建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は水路を介して里道に接面している。
- 3 本件各土地と周辺隣接地との境界は、水路との境界を除き、外観上いずれも不明瞭である。
- 4 物件 2 に隣接する 7 3 7 - 1 に存する建物が本件土地にはみ出している可能性がある (写真 1)。

(物件 3 関係)

- 1 本件建物の天井 (屋根) には穴が空いている箇所が見られた。
- 2 本件建物と物件 4 の建物とは合棟しており、内部で相互に行き来できるようになっていた (写真 3、8)

(物件 4 関係)

- 1 2 階の天井や壁には雨漏り跡と思われる染みが見られた (写真 1 8)。
- 2 本件建物は、物件 3 と合棟している (写真 3、8)。

(調査経過用)

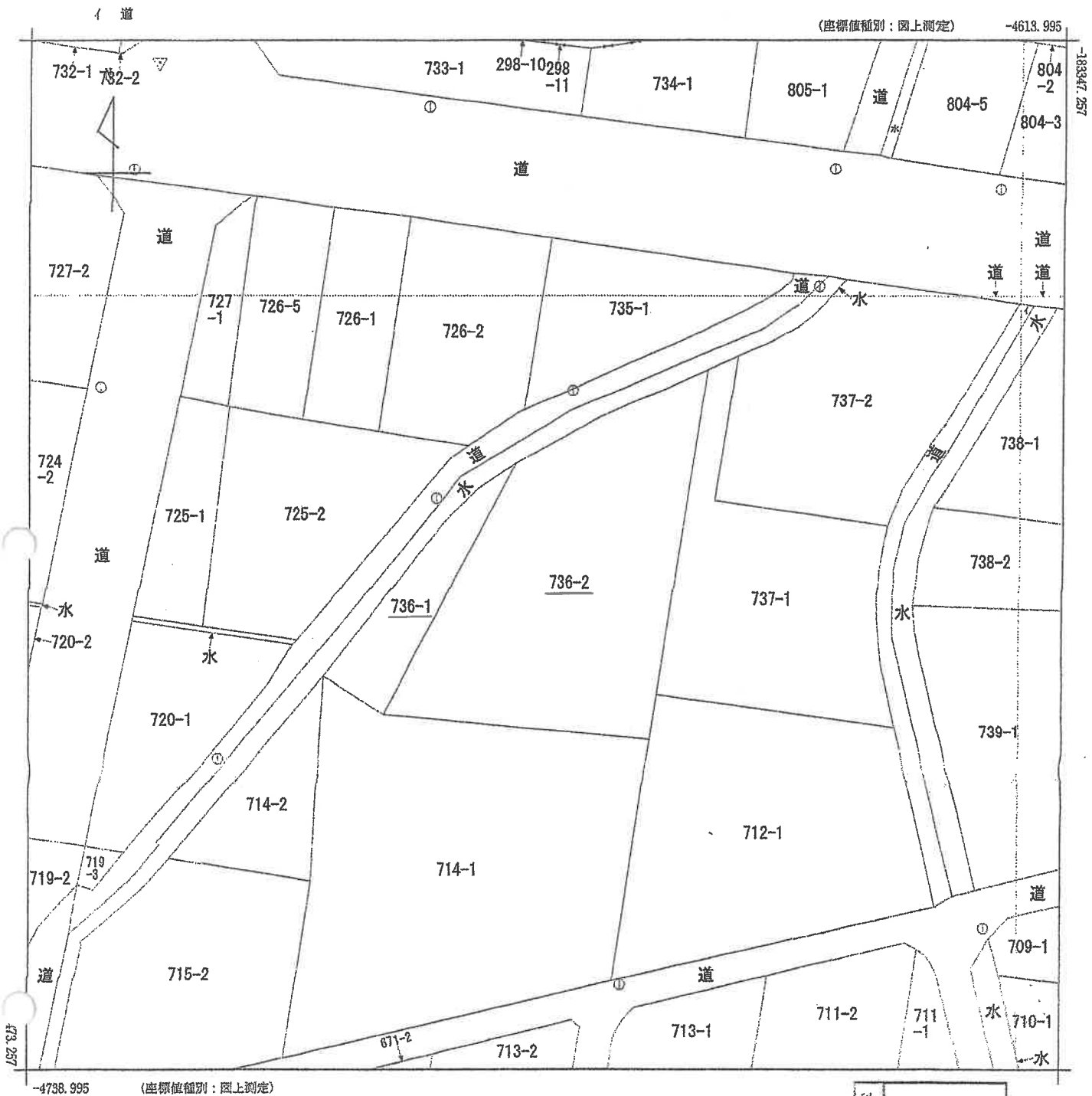
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 6 月 3 日 ： ー :	執行官室	税務資料交付申請
7 年 6 月 4 日 ： ー :	執行官室	当事者宛照会書送付
7 年 6 月 1 1 日 12 : 30ー12 : 50	物件所在地	物件確認
7 年 6 月 1 9 日 13 : 30ー14 : 45	物件所在地	立入調査
7 年 7 月 7 日 ： ー :	執行官室	肝付町役場水道課宛照会書送付
年 月 日 ： ー :		
年 月 日 ： ー :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
新宮

請求分	所 在 肝属郡肝付町新富字島畑					地 番 736番2			
出力尺縮	1/500	精度分	甲三	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日
鹿児島地方税務局鹿屋支局

地図整理番号：M07720

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(7 枚目)

登記年月日：令和3年10月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月30日 鹿児島地方支務局鹿屋支局

登記官

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M07721

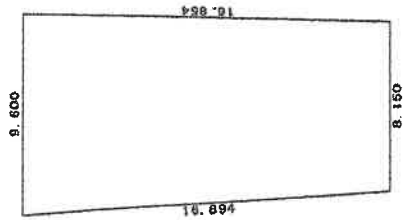
各階平面図

家屋番号 736-2

建物図面

建物の所在 肝属郡肝付町新富字島畑736番地2

1階



求積表

$$1(8.150 + 9.600) \times 16.852 / 2 = 149.5615000$$

計	149.5615000
床面積	149.56 m ²

2階



求積表

$$1(8.150 + 8.391) \times 2.800 / 2 = 23.1574000$$

計	23.1574000
床面積	23.15 m ²

日調書 12

作成者

月 8 日(成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(戸主+地籍調査士+公理会印鑑)

登記年月日：令和3年9月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月30日 鹿児島地方裁判所鹿児島支部

登記簿

A3判をA4判に縮小した

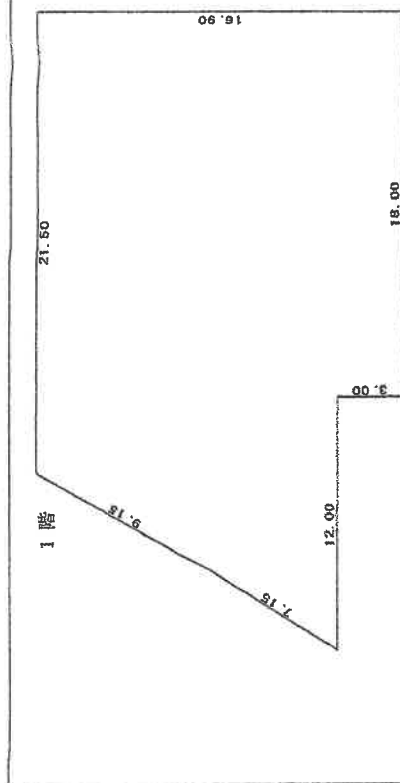
地図整理番号：M07722

各階平面図

建物図面

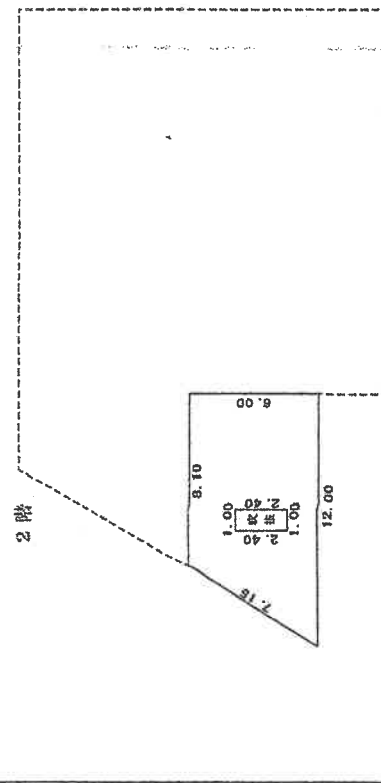
家屋番号 736-2-2

建物の所在 肝属郡肝付町新富字島畑736番地2、736番地1



求積表

$1 \times (8.10 + 12.00) \times 6.00 / 2 = 60.30000$
 $2 \times (3.50 + 8.10) \times 7.90 / 2 = 45.82000$
 $3 \times 18.00 \times 16.90 = 304.2000$
計 410.32000
床面積 410.32 m²



求積表

$1 \times (8.10 + 12.00) \times 6.00 / 2 = 60.30000$
 $2 \times 1.00 \times 2.40 = -2.4000$
計 57.90000
床面積 57.90 m²

日調連12

作成者

28 日作成

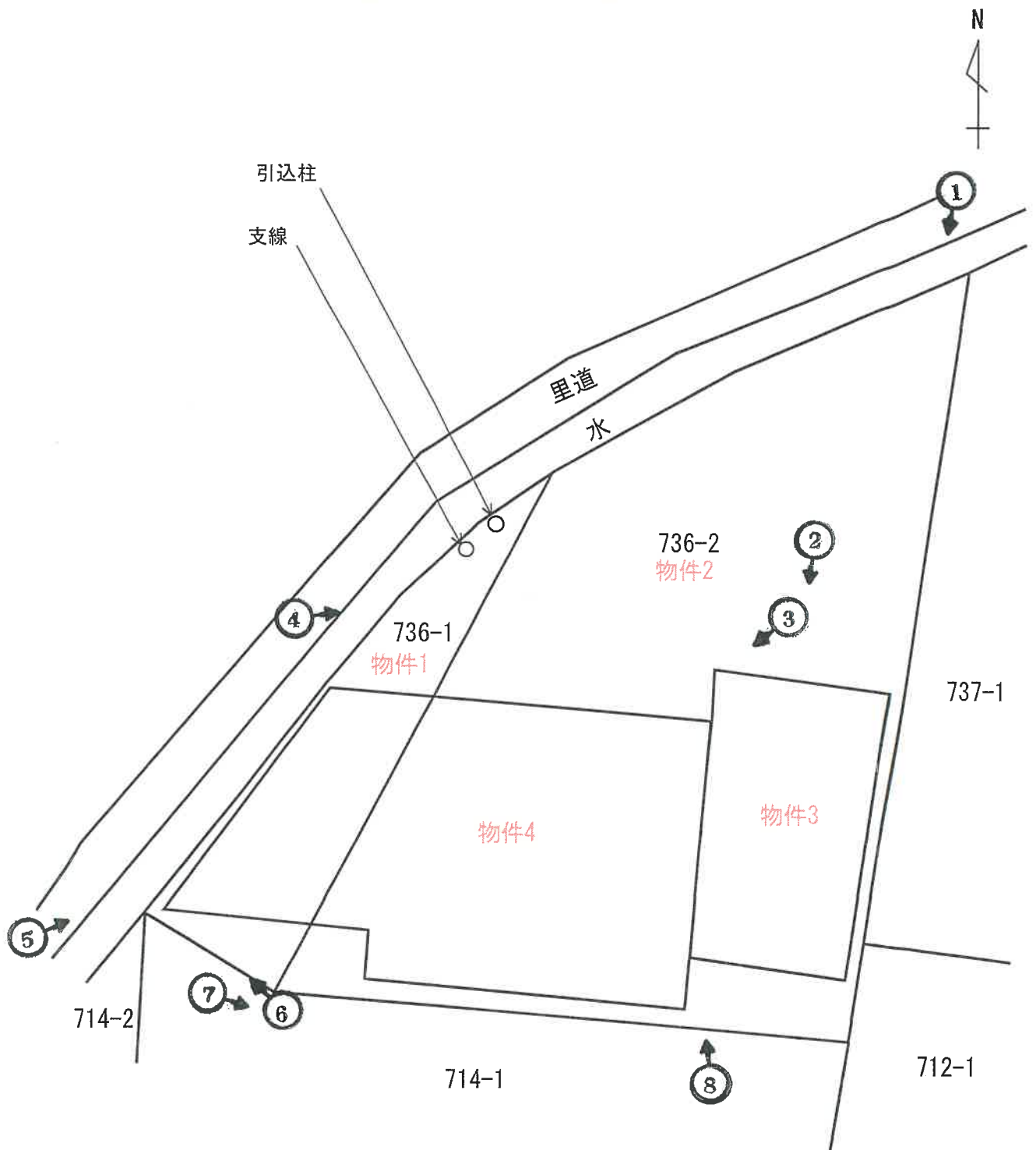
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会)

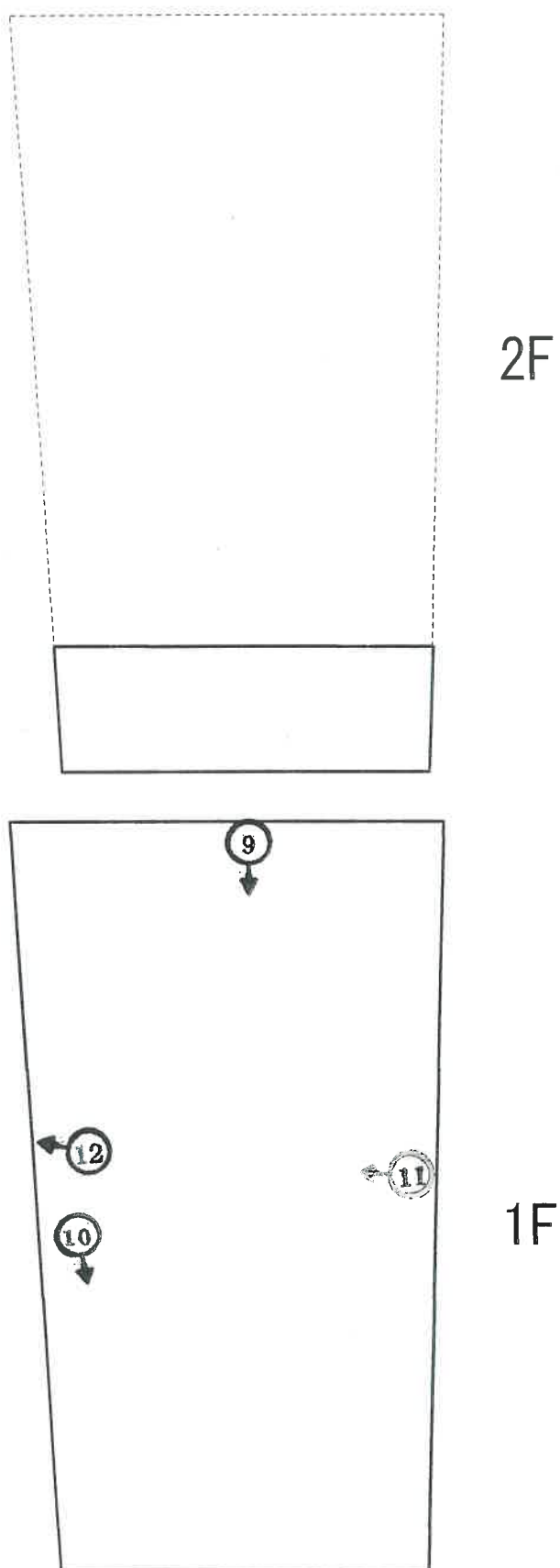
土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

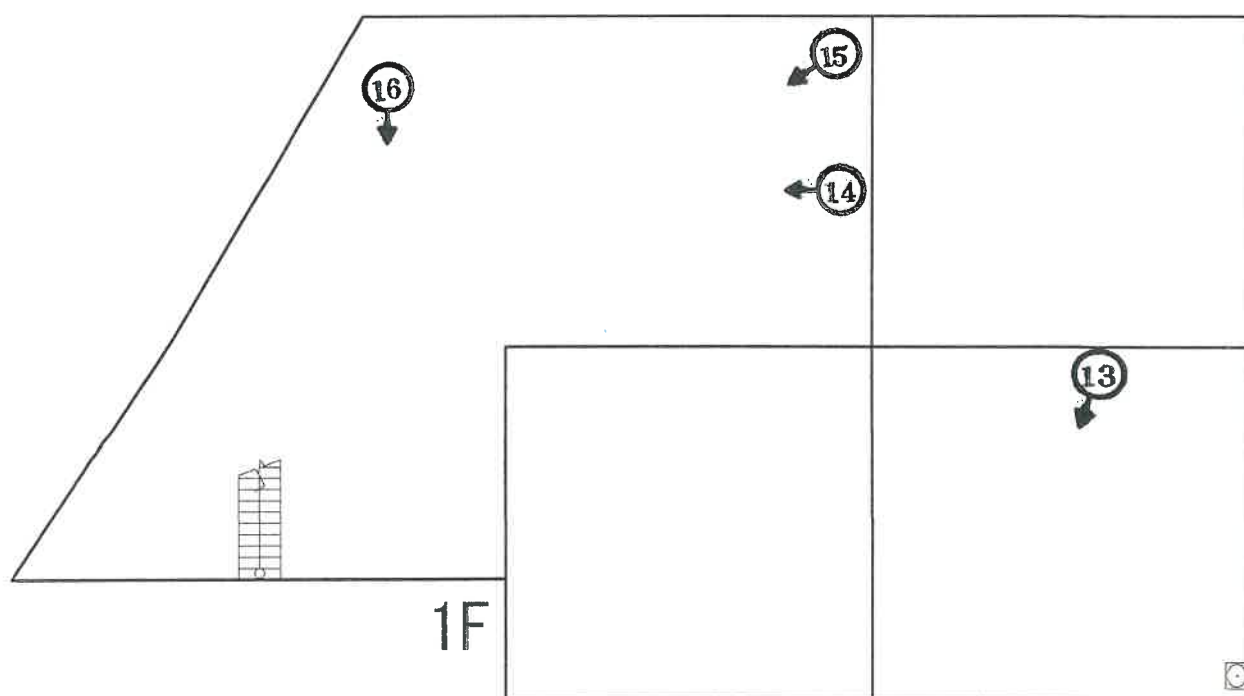
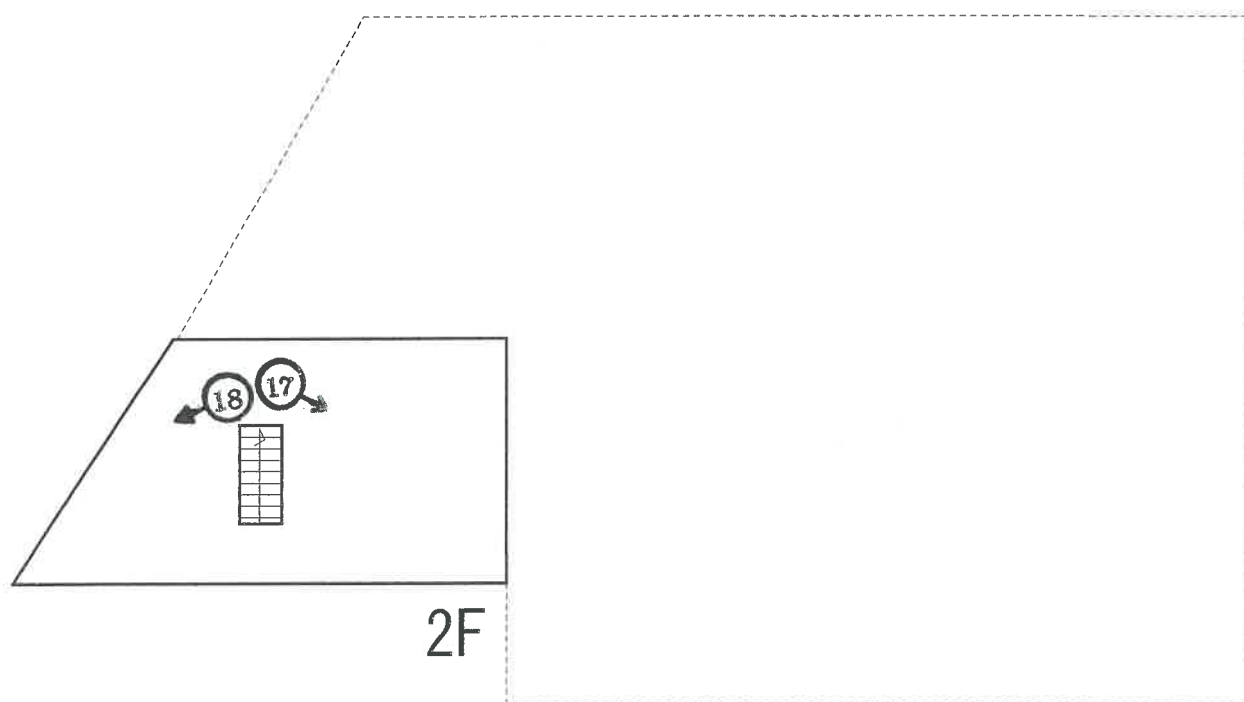
建物間取図 (物件 3)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

(物件 4)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

写真1 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

本件土地に軒先がはみ出している可能性がある隣地上の建物
物件3 本件土地 物件4



写真2

物件3

物件4



写真3



写真4



写真5



写真6 本件土地と714-1との境界付近の状況



写真7 本件土地と714-1との境界付近の状況

本件土地



写真8 物件3と物件4の接合状況

物件4

物件3



写真9 物件3内部



写真10



写真11

物件4内部



写真12 物件4内部(1階)



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17 物件4内部(2階)



写真18 雨漏り跡と思われる天井、壁の染み



令和 7年（ケ）第 10号
令和 7年 6月18日 現地調査
令和 7年 7月23日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 4 3 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 1, 2 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は物件3・4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	在 番 目 積 肝属郡肝付町新富字島畑 736番1 宅地 181.27m ²	
2	所在地 地積	在 番 目 積 肝属郡肝付町新富字島畑 736番2 宅地 1,015.84m ²	
3	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	在 肝属郡肝付町新富字島畑736番地2 736番2 車庫 鉄骨造スレートぶき2階建 1階 149.56m ² 2階 23.15m ²	
4	所 家屋番号 種 類 構造 床面積	在 肝属郡肝付町新富字島畑736番地2、736番地1 736番2の2 作業所・倉庫 鉄骨コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・スレートぶき2階建 1階 410.32m ² 2階 57.90m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	「寺町」バス停の南西方約180m、高山小学校の東方約470m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	肝付町役場の北東方約550m付近に存する地域。地域内においては戸建住宅、事業所、空地等が見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域（一部、準住居地域） 60% 200% なし
画 地 条 件	地積 : 1,197.11㎡ 規模 : やや過大 間口 : 約60m 奥行 : 約35m 形状 : 台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西方で幅員約4.5mの舗装里道（建築基準法上の道路）に接面。（公図上、蓋がある水路に隣接し、当該水路を含めて建築基準法第42条2項道路と判定されている。）	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅等。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ※特記事項参照 ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	①物件３・４建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件１・２土地の全域と判断した。 ②物件１・２土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (肝付町教育委員会にて確認。) ③物件１・２土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④隣地737-1の建物が物件２土地にはみ出している可能性がある。 ⑤水道の引き込み経路、排水の経路の詳細は不明であり、他人地を介している可能性がある。 ⑥物件１土地上に引込柱及び支線が存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和46年 7月10日新築 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 0年 ※全部事項証明書によると昭和60年に構造変更、一部取壊し、増築、令和3年9月1日に構造変更、一部取壊し、令和3年10月1日に種類変更、となっているが、 詳細不明である。
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレート 外 壁 スレート等 内 壁 ー 天 井 ー 床 コンクリート 設 備 水道 その他 特になし
床面積（現況）	1階 149.56㎡ 2階 23.15㎡ 計 172.71㎡
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建て 現況用途: 車庫 間取り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材: やや劣る 施 工: やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①屋根に穴が空いている箇所が見られ、雨漏りが発生していると思われる。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。ただし評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。 ③アスベストについて、物件3建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門家による調査分析を要する。 ④物件4建物と合棟されている。

(物件4)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和53年 7月15日新築 経過年数 約47年 経済的残存耐用年数 0年 ※全部事項証明書によると昭和60年に種類・構造変更、増築、附属建物合体となっているが、詳細不明である。
仕 様	構 造 鉄骨コンクリートブロック・鉄骨造 屋 根 陸屋根・スレート 外 壁 スレート、トタン、吹き付け等 内 壁 ボード、板張り等 天 井 ボード等 床 コンクリート等 設 備 電気・水道等 その他 特になし
床面積(現況)	1階 410.32㎡ 2階 57.90㎡ 計 468.22㎡
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建て 現況用途: 作業所・倉庫 間取り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材: 普通 施 工: 普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①調査時点で、2階の天井や壁には雨漏り跡と思われる染みが見られた。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。ただし評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。 ③アスベストについて、物件4建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門家による調査分析を要する。 ④物件3建物と合棟されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1, 2）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,160	0.86	181.27	0.80		892,000
2	7,160	0.86	1,015.84	0.80		5,004,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 肝付(県)-4

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 6,400\text{円}/\text{㎡} \times & 98.4/100 \times & 100/106 \times & 100/83 = & 7,160\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+6

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.00 \times 1.00 \times 0.83 \times 1.00 = 0.83 \quad 100/83$$

イ 個別格差：規模▲5 形状▲10 $0.95 \times 0.9 = 0.86$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3, 4）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	81,000	172.71		0.03	419,000

ア 再調達原価：81,000円/㎡

イ 現況延床面積：172.71㎡

エ 現 価 率

経過年数54年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法（保守管理の状態等▲40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = 0.05 \times (1 - 40\%) = 0.03$$

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	90,000	468.22		0.03	1,264,000

ア 再調達原価 : 90,000円/m²

イ 現況延床面積 : 468.22m²

エ 現 価 率

経過年数47年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定率法 (0.05) と観察減価法 (保守管理の状態等▲40%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = $0.05 \times (1 - 40\%) = 0.03$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	892,000	0.30	法定地上権	267,000
2	5,004,000	0.30	法定地上権	1,501,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正工	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	892,000	-267,000		0.65	0.60	240,000
2	5,004,000	-1,501,000		0.58	0.60	1,210,000
3	419,000	+477,000	1.00	0.81	0.60	430,000
4	1,264,000	+1,291,000	1.00	0.81	0.60	1,240,000
一括価格（合計）						3,120,000

※物件3、物件4に加算する土地利用権価格を各々の建築面積によって按分した。

物件3の建築面積：149.56㎡（27%）
 $(267,000円 + 1,501,000円) \times 27\% \approx 477,000円$

物件4の建築面積：410.32㎡（73%）
 $(267,000円 + 1,501,000円) \times 73\% \approx 1,291,000円$

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 水道の引き込み経路等▲20
 特殊用途物件（車庫、作業所・倉庫）の敷地▲10
 老朽化した建物の敷地▲10
 $0.8 \times 0.9 \times 0.9 = 0.65$

物件2 水道の引き込み経路等▲20
 特殊用途物件（車庫、作業所・倉庫）の敷地▲10
 老朽化した建物の敷地▲10
 隣地建物がはみ出している可能性▲10

$$0.8 \times 0.9 \times 0.9 \times 0.9 = 0.58$$

物件3 特殊用途物件(車庫) ▲10 老朽化した建物 ▲10

$$0.9 \times 0.9 = 0.81$$

物件4 特殊用途物件(作業所・倉庫) ▲10 老朽化した建物 ▲10

$$0.9 \times 0.9 = 0.81$$

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 肝付(県)-4

所 在：肝属郡肝付町新富字島畑849番1
地 目：宅地
価 格：6,400円/㎡
位 置：寺町バス停 200m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：441㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南 4.8m 町道
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)
地域の概要：一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1	780,186円
物件2	4,372,175円
物件3	329,281円
物件4	3,703,745円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

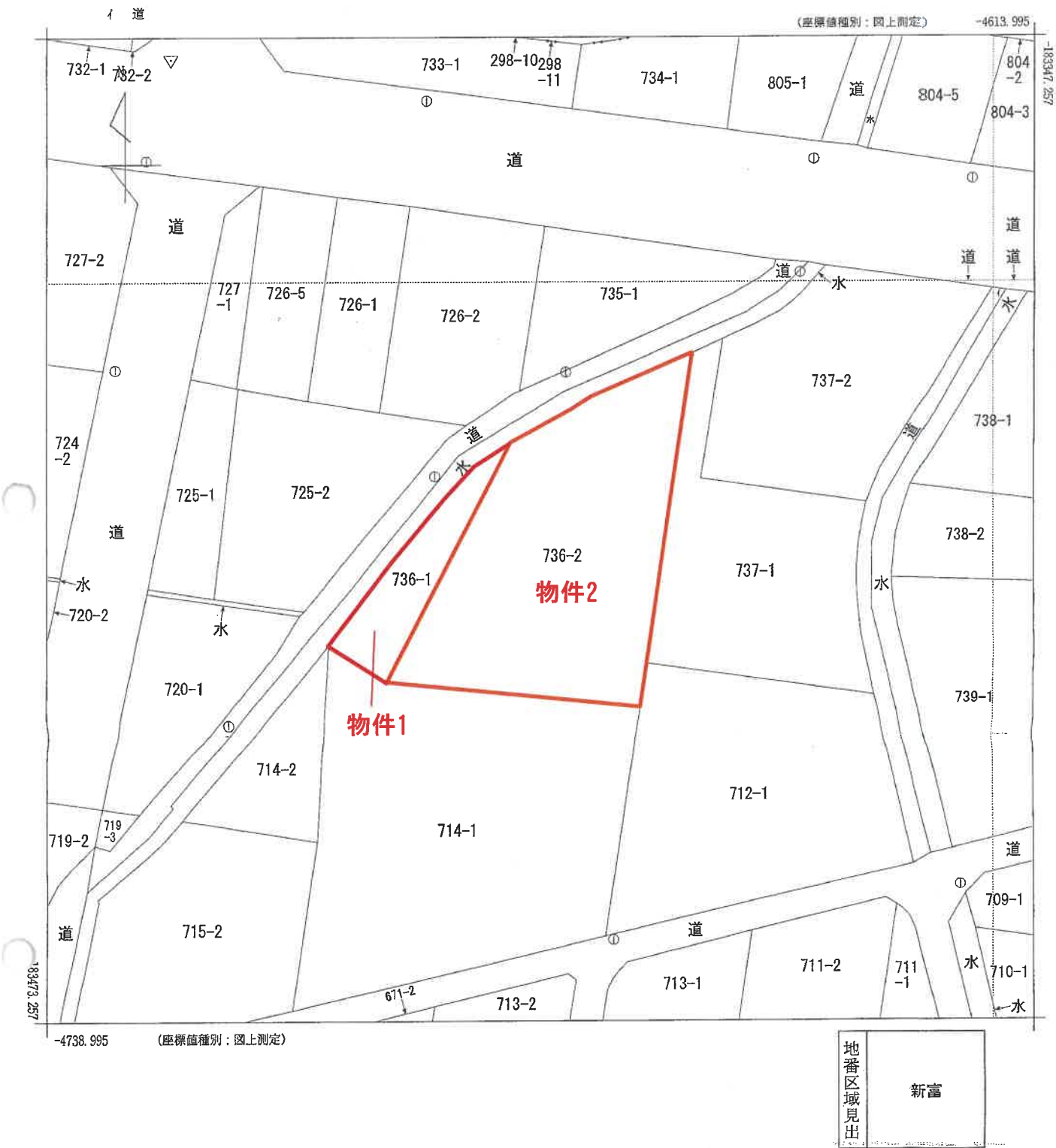
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS肝付町2025版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	肝属郡肝付町新富字島畑				地番	736番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月30日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

地図整理番号：M07720
(1/1)



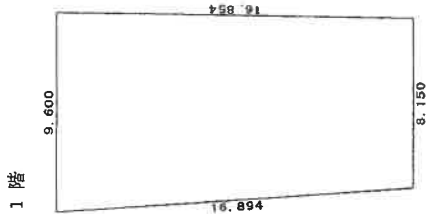
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面・各階平面図写し

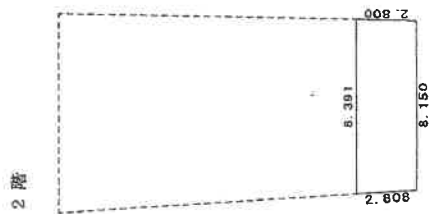
建物図面

家屋番号	736-2
建物の所在	肝属郡肝付町新富字島畑736番地2

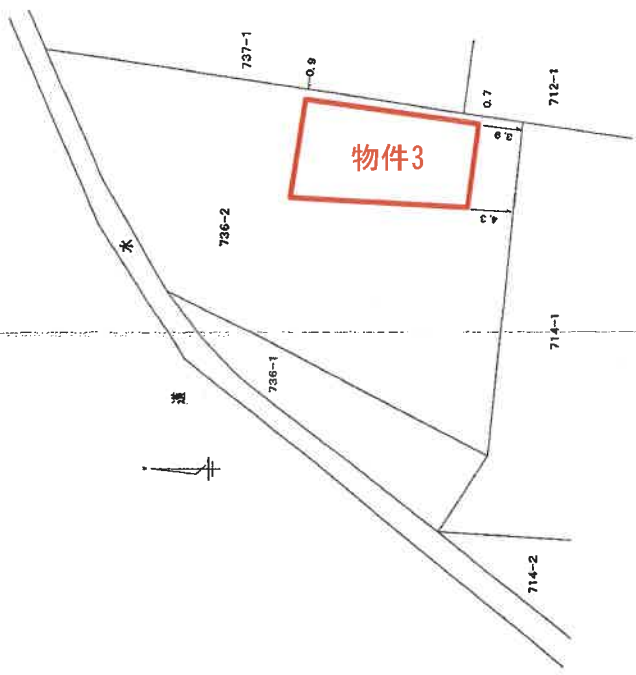
各階平面図



求 積 表	
$4(8.150 + 9.600) \times 16.852 / 2 =$	149.5615000
計	149.5615000
床面積	149.56 m ²



求 積 表	
$4(8.150 + 8.391) \times 2.808 / 2 =$	23.1574000
計	23.1574000
床面積	23.15 m ²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

(肝属郡肝付町新富字島畑736番地2)

登記年月日：令和3年10月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月30日 鹿児島地方支庁鹿児島支局

登記官

地図整理番号：M07721

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

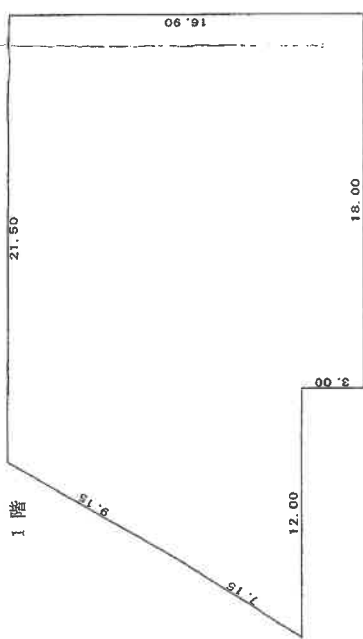
建物図面・各階平面図写し

建物図面

家屋番号 736-2-2

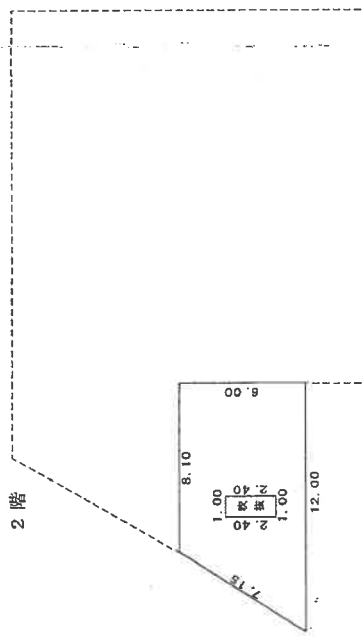
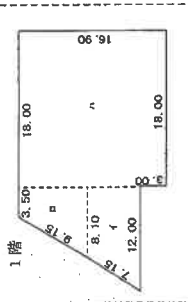
建物の所在 肝属郡肝付町新富字島畑736番地2、736番地1

各階平面図



求積表

1 (8.10 + 12.00) × 6.00 / 2 = 60.30000
2 (3.50 + 8.10) × 7.90 / 2 = 45.82000
18.00 × 16.90 = 304.2000
計 410.32000
床面積 410.32 m²



求積表

1 (8.10 + 12.00) × 6.00 / 2 = 60.30000
2 1.00 × 2.40 = 2.4000
計 57.90000
床面積 57.90 m²



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本士紳会連合会田畑)

登記年月日：令和3年9月29日

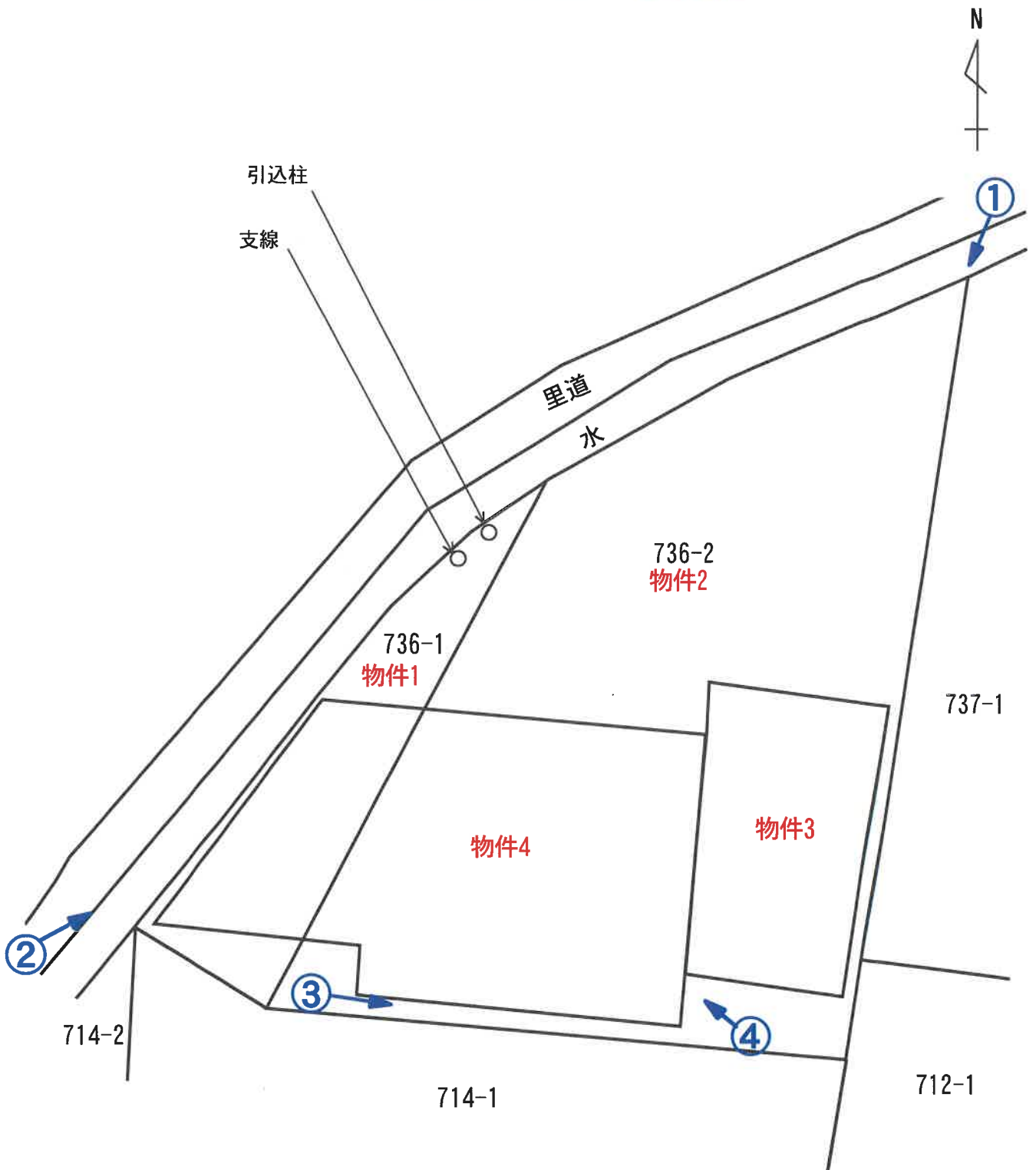
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月30日 鹿児島地方方法務局鹿児島支局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地図整理番号：M07722

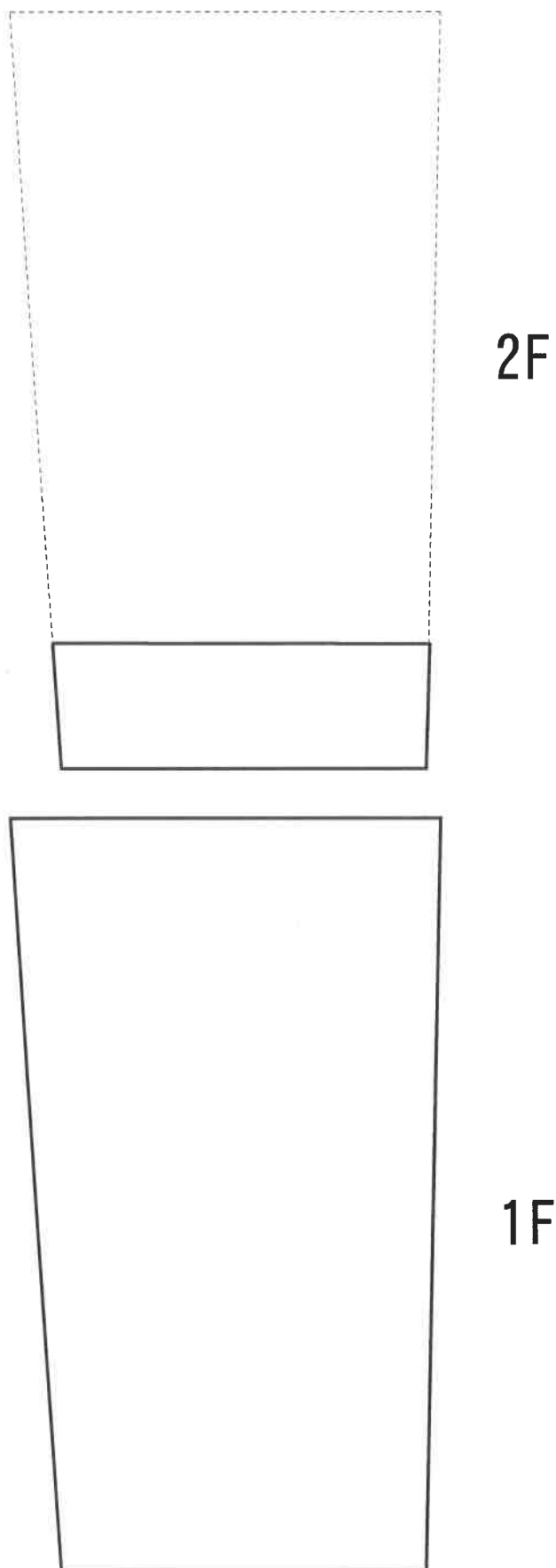
土地建物位置関係図



写真方向○→

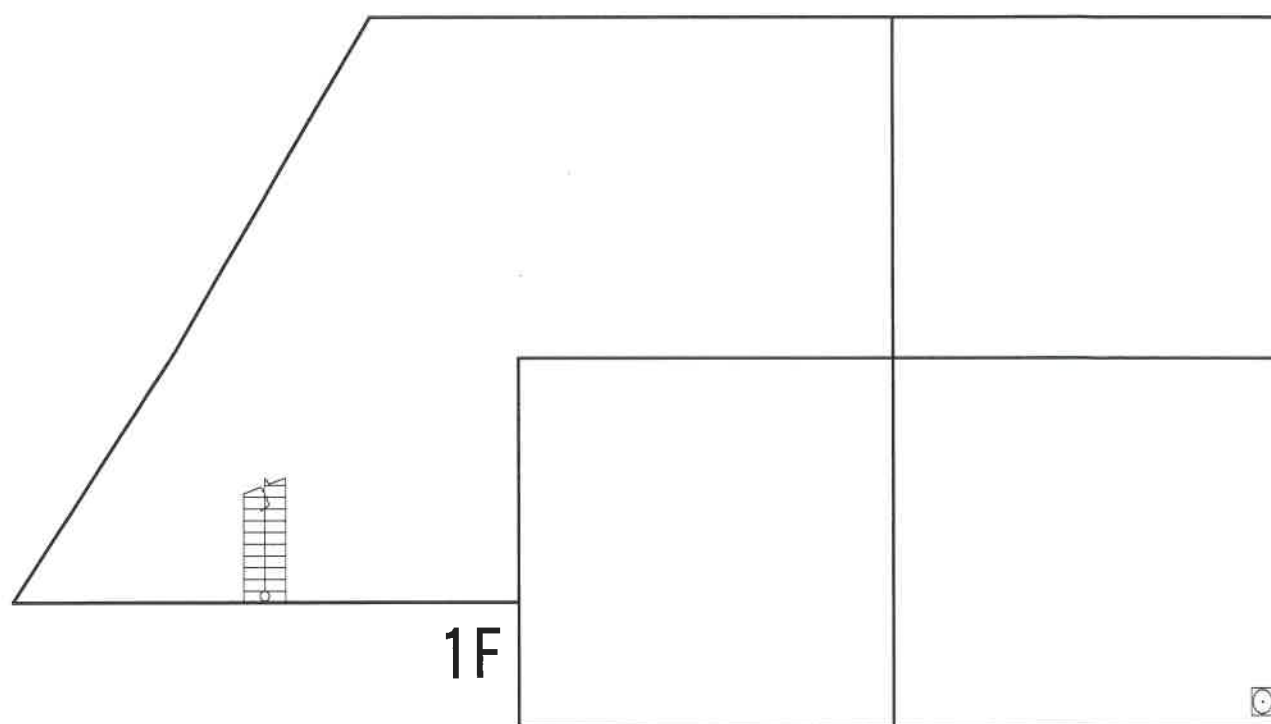
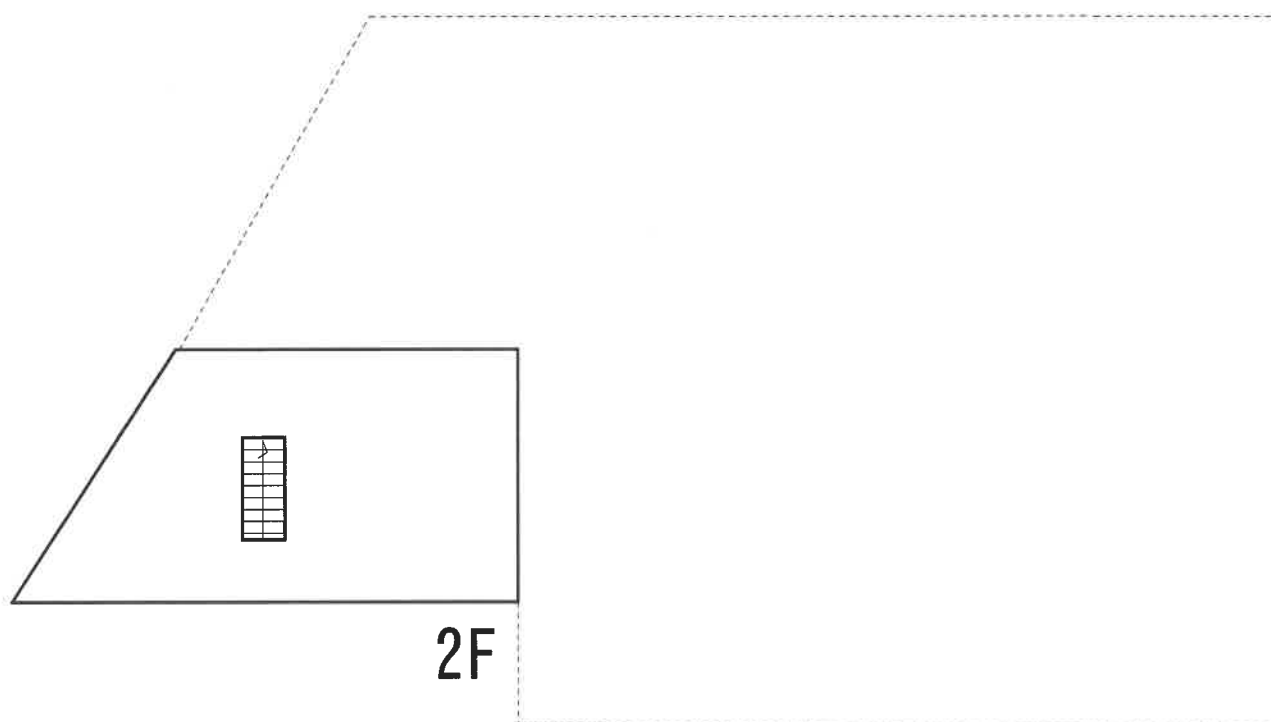
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件 3)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図 (物件 4)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

現況写真



現況写真



写真 ③

敷地内部



写真 ④

敷地内部